جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
معهد العلمين للدراسات العليا
قسم القانون

مدى ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الجهات الرسمية (دراسة مقارنة)

رسالة تقدم بها الطالب

عباس صالح شبوط السعيدي

إلى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا وهي جزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

بإشراف

أ.د.جابر مهنا شبل

١٤٤٣هـ ٢٠٢٢م

بسم الله الرحمن الرحيم

(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ أَوْفُواْ بِالْعُقُودِ)

صدق الله العلي العظيم

{ الآية ١من سورة المائدة }

الإهـداء

إلى . . .

- معلم البشرية الرحمة المهداة ا لرسول الكريم محمد صلى الله عليه وآله الطيبين الطاهرين خير الناس أجمعين . . .
- وطني الشامخ اجلالاً واكراماً . . . .
- من أشرف على رسالتي هذه وأخص بالذكر منهم المشرف . .

الاستاذ الدكتور (جابر مهنا شبل)

- من أنزل الله فيهما دستوراً يتلى (وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيراً)
- ولدتي " السحابة" التي تمطر حباً وحناناً مثلي الأعلى
- والدي "النور" الذي أهتدي به والضوء الذي أضاء لي الدرب
- زوجتي أسمى رموز الإخلاص والوفاء والعطاء الذي لا ينتهي
- من أعطاني وقته ليزودني بالعلم اساتذتي الكرام تقديراً واحتراماً
- من رافقوني في شدتي وشدوا على ازري اعتزازاً ومحبة أخوتي الاعزاء

أهدي هذا الجهد المتواضع

شكر وامتنان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على محمد سيد الانبياء والمرسلين وعلى آله وصحبه البر الميامين ومن تبعهم وسار على خطاهم الى يوم الدين .

أما بعد ...

لا يسعني بعد أن أنهيت رسالتي إلا أن أتقدم بجزيل الشكر وبالغ الامتنان إلى استاذي الدكتور (جابر مهنا شبل) لتفضله بالإشراف على هذه الرسالة وعلى توجيهاته وارشاداته القيمة التي كان لها التاثير لثري الرسالة بعلمه الغزير وملاحظاته القيمة، حرصاناً منه على أن تكون نموذجاً للدراسات المتعلقة بذات الموضوع.

كما أتوجه بوافر الشكر والتقدير الى جميع الأساتذة في معهد العلمين للدراسات العليا، وخاصة اساتذتي في قسم القانون الخاص، لما بذلوه من عون ورعاية في مسيرتي الدراسية.

كما ويطيب لي أن اتقدم بخالص شكري وتقديري الى اعضاء اللجنة المناقشة على مابذلوة من جهد ووقت في دراسة هذا الجهد المتواضع ومراجعة وتقييم الدراسة وتفضلهم بتوجيه الاراء والتوجيهات الناتجه عن خبرتهم الواسعة في هذا المجال ويتقدم الباحث باسمى آيات الشكر والعرفان إلى جميع الأساتذة الأفاضل لما قدموه لي من استشارات علمية أكاديمية أو تقديم معلومة، والشكر والامتنان لأي جهة رسمية وغير رسمية أدت لي الخدمة في دراستي هذه.

ومن الله التوفيق

الباحث

هـ

الملخص

تناولت هذه الرسالة ، ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الجهات الرسمية، مما لاشك فيه يعد من المواضيع المهمة على الصعيد العملي، وعلى الرغم من أهميته إلا أنه لم يحظِ بأهتمام المشرع العراقي ولم ينظم التعرض الصادر من الجهات الرسمية وإنما اخضع ذلك إلى القواعد العامة في القانون المدني العراقي على خلاف التشريعات محل المقارنة كالقانون المدني المصري، والسوري، والأردني، والكويتي فنص على ذلك ونظَّم أحكامها بصورة صريحة ، لذا نرى من الضروري تدخل المشرع العراقي لتشريع بعض النصوص القانونية التي تنظم فيها التعرض الصادر من الجهات الرسمية ووضع الضوابط القانونية لالتزام المؤجر بضمان التعرض وذلك لوجود خصوصية في تعرض الجهات الرسمية عن الغير (الأفراد) لأن الجهات الرسمية في بعض الأحوال تكون ذات سلطة عامة ولها الحق في التعرض لأجل تحقيق الصالح العام في المجتمع مما قد يؤدي ذلك في بعض الاحيان إلى زعزعه استقرار حيازة المستأجر في العين المؤجرة فعلى سبيل المثال لا الحصر الاستملاك والاستيلاء فهذا يعد صورة من صور التعرض المادي وليس القانونية وإن كان ظاهرة قانوني ، والسبب الآخر ازدياد حالات التعرض المادي والقانوني الصادرة من الجهات الرسمية في الوقت الحاضر على منفعة العين المؤجرة ، ويقصد بضمان التعرض أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ويضمن له حيازة هادئة ونافعة ومستمرة طوال مدة عقد الإيجار، لكون هذا الالتزام يقوم على فكرة مفادها أن الأجرة تقابل الانتفاع فيكون من الطبيعي أن يلتزم

المـؤجر بـدفع التعـرض الصـادر مـن الجهـات الرسـمية وبالخصـوص إذا كـان التعـرض قانونيـاً ولكـن إذا أخفـق المـؤجر فـي دفـع التعـرض القـانوني فـإن المـؤجر يكـون ضـامناً لهـذا التعـرض، وغالبـاً مـا يحصـل التعـرض أثنـاء انتفـاع المسـتأجر بـالعين المـؤجرة أو قبـل الانتفـاع بهـا كـأن تـدعي الجهـة المتعرضـة بـأن لهـا حـق خـاص علـى العـين المـؤجرة كرفـع دعـوى قضـائية للمطالبـة بتخليـه العـين المـؤجرة ففـي هـذه الحالـة يحـق للمسـتأجر الرجـوع علـى المـؤجر ومطالبتـه بفسـخ العقـد أو إنقـاص الأجـرة والمطالبـة بـالتعويض فـي الحـالتين إذا كـان لـه مقتضـى، وتكـون المطالبـة بضـمان مـن خـلال أقامـة دعـوى أصـلية أو فرعيـة علـى المـؤجر، وأمـا إذا كـان تعرضـها ماديـاً ولـم تسـتند الجهـة الرسـمية المتعرضـة إلـى حـق تدعيـه علـى العـين المـؤجرة واسـتعملت سـلطتها العامـة الممنوحـة لهـا بموجـب القـانون، ففـي هـذه الحالـة يحـق للمسـتأجر الرجـوع علـى المـؤجر بفسـخ العقـد أو إنقـاص الأجـرة دون التعـويض إذا كـان الحرمـان مـن الانتفـاع بـالعين المـؤجرة كليـاً أو جزئيـاً بشـرط أن يكـون التعـرض جسـيماً ومـؤثراً ، وأمـا إذا كـان التعـرض يسـيراً فـلا يـدعو الأمـر الـى الفسـخ أو إنقـاص الأجـرة لأن منفعـة المسـتأجر لـم تتعـرض الـى أي اخـلال أو ضـرر نتيجـة ذلـك التعـرض ، واسـتثناءً مـن ذلـك يعـد المـؤجر ضـامناً للتعـرض المـادي الصـادر مـن الجهـات الرسمية إذا كان للمؤجر اليد في تعرضها.

المحتويـــات

الموضوع	الصفحة
الآية القرآنية	ب
الإهداء	د
شكر و امتنان	هـ
الملخص	و – ز
المحتويات	ح – ط
المقدمة	١-٦
الفصل الأوَّل ماهية ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الجهات الرسمية	٧-٧٨
المبحث الأوَّل: مفهوم ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الجهات الرسمية	٩-٤٧
المطلب الأوَّل: التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الجهات الرسمية	٩
الفرع الأوَّل: تعريف ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الجهات الرسمية	١٠-٢١
الفرع الثاني: الأساس القانوني لالتزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الجهات الرسمية.	٢١-٣٠
المطلب الثاني: المقصود بالتعرض الصادر من الجهات الرسمية.	٣٠
الفرع الأوَّل: تعريف التعرض الصادر من الجهات الرسمية.	٣١-٤٠
الفرع الثاني: التكييف القانوني للتعرض الصادر من الجهات الرسمية	٤٠-٤٧
المبحث الثاني: أنواع التعرض الصادر من الجهات الرسمية	٤٨-٧٨
المطلب الأوَّل: التعرض المادي الصادر من الجهات الرسمية.	٤٩
الفرع الأوَّل: تعريف التعرض المادي الصادر من الجهات الرسمية	٥٠-٥٩
الفرع الثاني: شروط التعرض المادي الصادر من الجهات الرسمية.	٥٩-٦٤

الموضوع	الصفحة
المطلب الثاني: التعرض القانوني الصادر من الجهات الرسمية.	٦٤
الفرع الأوَّل: تعريف التعرض القانوني الصادر من الجهات الرسمية	**٦٥-٧٠**
الفرع الثاني: شروط التعرض القانوني الصادر من الجهات الرسمية	**٧٠-٧٨**
الفصل الثاني آثار التعرض الصادر من الجهات الرسمية	٧٩- ١٦٣
المبحث الأوَّل: الآثار المترتبة على ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الجهات الرسمية	٨٠-١٢٢
المطلب الأوَّل: الآثار المترتبة على التعرض المادي و القانوني الصادر من الجهات الرسمية .	٨١
الفرع الأوَّل: آثار التعرض المادي الصادر من الجهات الرسمية.	**٨١-٩٣**
الفرع الثاني:آثار التعرض القانوني الصادر من الجهات الرسمية.	**٩٣-١٠٨**
المطلب الثاني: الاتفاق على تعديل أحكام ضمان المؤجر عن التعرض الصادر من الجهات الرسمية.	١٠٩
الفرع الأوَّل: الاتفاق على الاعفاء أو الحد من ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الجهات الرسمية	**١١٠-١١٨**
الفرع الثاني: الاتفاق على التشديد من ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الجهات الرسمية.	**١١٩-١٢١**
المبحث الثاني: دعوى الضمان	١٢٢-١٦٣
المطلب الأوَّل: أنواع دعوى الضمان.	١٢٢
الفرع الأوَّل: الدعوى الاصلية.	**١٢٣-١٣٤**
الفرع الثاني: الدعوى الفرعية.	**١٣٤-١٥٢**
المطلب الثاني: آثار دعوى الضمان.	١٥٣
الفرع الأوَّل:اختصاص المحكمة المختصة في نظر دعوى الضمان.	**١٥٣-١٥٦**
الفرع الثاني: إجراءات دعوى الضمان وحسمها.	**١٥٦-١٦٣**
الخاتمة	١٦٤-١٦٩
المصادر والمراجع	١٧٠-١٨٤
ملخص الرسالة باللغة الانكليزية	**A-B**